Expediente Nro. :
Especialista Legal :
Escrito : Nro. 01
SUMILLA : INTERPONE DEMANDA DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

LAUREANO CESAR AQUINO FLORES, de nacionalidad peruana, identificado con DNI nro. XXXXXXXX, con domicilio real en XXXXXXXX del distrito de Mollebaya, provincia y departamento de Arequipa, y con domicilio procesal en XXXXXXX, con casilla electrónica núm. XXXX, con Gmail: XXXX@gmail.com, ante usted me presento y respetuosamente digo:

Que, recurro a su despacho, en mi condición de propietario- poseedor del bien ubicado en carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa; a fin de hacer efectivo mi derecho a la tutela jurisdiccional y consecuentemente teniendo legitimidad para obrar, interponiendo la presente demanda sobre nulidad de acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria, nulidad de la rectificación y ratificación de mutuo con garantía hipotecaria, nulidad de la inscripción de la garantía hipotecaria en Registros Públicos y de los documentos que lo contiene.

I. DE LOS DEMANDADOS. -

1. MIGUEL ANGEL CUEVA FARFAN, con DNI nro. XXXXXXX, a quien se deberá notificar en XXXXXXXX, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.
2. MADELEINE MARIA FLORES LAPADULA, a quien se deberá notificar en la XXXXXXX, distrito de Cayma, provincia y departamento de Arequipa.

II. PETITORIO. -

Interpongo demanda de nulidad de acto jurídico por las causales de objeto jurídicamente imposible, cuando la ley lo declara nulo, fin ilícito y por contravenir el orden público y las buenas costumbres, en contra del Mutuo con Garantía Hipotecaria, contenida en la escritura 3971, y su posterior Rectificación y Ratificación, contenida en la escritura 4953; celebradas entre de AGSER representaciones S.A.C. y

Miguel Angel CUEVA FARFAN y esposa, Madeleine María FLORES LAPADULA, con la finalidad de que se declare nulo el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria, rectificación y ratificación, así como, los documentos que lo contienen.

PRETENSIÓN ACCESORIA:

Solicito la cancelación de la Inscripción Registral en la partida registral núm. 111493XX del Registro de propiedad inmueble de Arequipa, en el rubro de Cargas y Gravámenes asiento D00003; consistente en la inscripción de una Hipoteca sobre el bien "Carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana - Mollebaya" de fecha 12 de enero de 2012, título que ha dado origen el mutuo con garantía hipotecaria y su posterior rectificación y ratificación.

III. INTERES PARA INTERPONER DEMANDA

Que, conforme lo señalado por el art. 220 del Código Civil, la nulidad puede ser alegada por quienes tengan interés, por lo que, cumplo con señalar que, mi persona es poseedor-propietario por prescripción adquisitiva, respecto del inmueble que fue materia de mutuo con garantía hipotecaria inscrito en la partida registral núm.111493XX del Registro de propiedad inmueble de Arequipa, acto jurídico que es materia de nulidad a través de la presente demanda. Lo antes referido se encuentra acreditado con la anotación de demanda de prescripción adquisitiva, inscrita en la referida partida registral a favor del recurrente.

Asimismo, resulta necesario precisar, que el mutuo con garantía

hipotecaria que es materia de nulidad, pretende ser ejecutado a través del proceso de ejecución, signado con número de expediente núm. 4627-2016- 0-0401-JR-CI-08, perjudicando el derecho de propiedad adquirido por el demandante por prescripción adquisitiva.

IV. FUNDAMENTOS DE HECHO. -

4.1. Antecedentes Generales a la Celebración del Acto Jurídico cuya nulidad se pretende

- Que, con fecha 22 de marzo del 2010, **se celebra compra venta entre AGSER representaciones S.A.C,** empresa que en ese momento era propietaria del bien ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa; e **Interamericas Mining S.A.C,** en calidad de comprador del bien inmueble mencionado.

- Producto de la mencionada compra venta, que fue elevada a escritura pública, ante la notaría del Dr. Javier de Taboada Vizcarra como obra en la escritura núm. 2804 de fecha 22 de marzo del

2010, **Interamericas Mining adquiere la calidad de propietaria del bien** ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa.

- Sin embargo, con fecha 20 de octubre del 2011, más de un año después de la venta efectuada a favor de Interamericas Mining S.A.C, la ahora demandada, **AGSER representaciones S.A.C a sabiendas de que la propiedad del bien va no era de su propiedad, celebra un mutuo con garantía hipotecaria sobre el bien** ubicado **en** la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa.

- El mencionado mutuo con garantía hipotecaria es celebrado por AGSER representaciones S.A.C y MIGUEL ANGEL CUEVA FARFAN conjuntamente con su esposa MADELEINE MARIA FLORES LAPADULA, con fecha 20 de octubre del 2011 ante la notaría del Dr. César Fernandez Davila Barreda, mediante escritura pública nro. 3971, contando con una rectificatoria y ratificatoria que obra en escritura pública nro. 4953 celebrada ante la misma notaría el 27 de diciembre de del 2011.

4.2. Respecto de la Causal de Bien jurídicamente imposible

- El acto Jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre AGSER representaciones y Miguel Angel CUEVA FARFAN, con fecha 20 de octubre del 2011 así como su rectificatoria y ratificatoria del 27 de diciembre del 2011, deben ser declarados nulos en mérito de la causal invocada toda vez que se ha constituido garantía hipotecaria sobre un bien que no era de propiedad del mutuatario.

- AGSER representaciones S.A.C, a la fecha de la celebración del mutuo con garantía hipotecaria tenía pleno conocimiento de que el bien inmueble, ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, ya no le pertenecía, pues como se mencionó en el apartado de los antecedentes, el 22 de marzo del 2010 vendió el bien a Interamericas Mining S.A.C, con anterioridad.

- AGSER representaciones S.A.C constituyó una garantía hipotecaria sobre un bien del cual no es propietario, convirtiendo ese acto en nulo toda vez que el bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria

no es de propiedad del mutuatario, no pudiendo enajenarlo, ejercer actos de disposición ni constituir garantías sobre el bien, cumpliéndose la causal de objeto jurídicamente imposible.

- Lo antes referido se enmarca el acto jurídico materia de cuestionamiento, dentro de la causal de nulidad invocada, pues se entiende que, cuando en el plano de la realidad jurídica no se toman en cuenta algunos presupuestos exigidos por el propio ordenamiento jurídico para la obtención de un resultado producto de la celebración de un acto jurídico ese objeto deja de ser jurídicamente posible; y en el presente caso, en efecto, el objeto es jurídicamente imposible pues no se ha cumplido con el presupuesto exigido por el ordenamiento de que quien celebra una garantía hipotecaria debe ser el propietario del inmueble o alguien con poder del propietario para poder constituir este tipo de garantías sobre el bien, tal como señala el art. 1099. 1 del Código Civil, que estable los requisitos de validez para la constitución de la hipoteca.

4.3. <u>Respecto de la Causal contenida en el art. 219.7. Cuando la ley lo declara nulo.</u>

- El presente acto jurídico materia de cuestionamiento, no cumple con los requisitos de validez para la constitución de la hipoteca, toda vez que, conforme lo señalado por el art. 1099 del Código Civil, *Son requisitos para la validez de la hipoteca<u>^. - Que afecte el bien el propietario o quien esté</u> <u>autorizado para ese efecto conforme a lev.</u> 2- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. 3 - Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.*

- Así pues, conforme los hechos antes narrados, la parte demandada AGSER REPRESENTACIONES S.A.C, al momento de celebrar el mutuo hipotecaria, carecía del requisito contenido en el art 1099, numeral 1) del Código Civil, ya que, no ostentaba la calidad de propietaria del inmueble materia de afectación, por lo que, el acto jurídico de constitución de mutuo con garantía deviene en nulo, al carecer de los requisitos específicos para su validez y constitución.

- Dentro de este contexto, corresponde realizar un análisis de los requisitos de validez para la constitución de la garantía real (hipoteca), siendo uno de los principales presupuestos para su constitución la ***legitimación del concedente de la hipoteca,*** es decir que, hace referencia expresa al propietario como sujeto legitimado para realizar la afectación del bien inmueble, dicha condición lo faculta para poder gravar un bien inmueble de su propiedad, siendo que, en el caso de autos ante la ausencia de dicho

requisito, el acto jurídico deviene en nulo por la causal invocada.

- Lo antes referido se enmarca el acto jurídico materia de cuestionamiento, dentro de la causal de nulidad invocada, pues se entiende que, cuando el propio ordenamiento jurídico establece requisitos de validez para la constitución de un acto jurídico, son de observancia obligatoria, en consecuencia, la ausencia de alguno de los requisitos de validez señalados para la constitución de la hipoteca, convierte al acto jurídico en nulo.

4,4. <u>Respecto de la Causal de Fin ilícito</u>

- El acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrado entre AGSER representaciones y Miguel Angel CUEVA FARFAN conjuntamente con su esposa Madeleine María FLORES LAPADULA, con fecha 20 de octubre del 2011 así como su rectificatoria y ratificatoria de fecha 27 de diciembre del 2011, deben ser declarados nulos en mérito de la causal invocada, toda vez que, se ha celebrado con una finalidad que no puede ser amparada jurídicamente, pues es contraria al ordenamiento jurídico.

- AGSER representaciones S.A.C. constituye una garantía hipotecaria con el fin de garantizar un mutuo con el señor Miguel Angel CUEVA FARFAN y esposa; que mencionado así no parece perseguir una finalidad ilícita; sin embargo, el hecho de haber celebrado tal garantía hipotecaria sobre un bien inmueble del cual tenía pleno conocimiento que no era propietario, convierte al acto jurídico en NULO por contener un fin ¡lícito.

- AGSER representaciones S.A.C intenta perseguir un fin contrario al ordenamiento jurídico celebrando un acto jurídico que perjudica directamente al recurrente, quien ha adquirido el bien inmueble por prescripción adquisitiva (declarativa), esto mucho antes de celebrada la hipoteca, materia de cuestionamiento, siendo que la finalidad perseguida es hacer figurar en registros públicos que, el bien se encuentra hipotecado, para posteriormente ejecutar dicha garantía, evidenciando la mala fe, al inscribir la transferencia de compraventa a Interamericanas Mining S.A.C. después de inscrita la hipoteca, esto con fecha 21 de enero del 2014, por lo que, el acto jurídico debe ser declarado nulo al perseguir una finalidad ilícita, habiendo inducido en error a SUNARP al momento de su inscripción.

- Lo señalado se subsume dentro de la causal de nulidad por fin ilícito pues se entiende como finalidad lícita “la orientación que se da en la manifestación de la voluntad para que está, partiendo del motivo del o los celebrantes, se dirija directa y reflexivamente, a la producción

de efectos jurídicos”[1]. Y como se observa en el presente caso la orientación que le brindaron AGSER representaciones y Miguel Angel CUEVA FARFAN al acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria que celebraron es uno contrario a la normativa legal y no puede recibir el amparo jurídico que pretenden las partes.

4.5. Respecto de la Causal de Contravención al Orden Público y Las Buenas Costumbres

- El acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria celebrado por AGSER representaciones S.A.C y Miguel Angel CUEVA FARFAN y esposa, fue celebrado con violación de normas imperativas, que son en las que se expresa el Orden Público, toda vez que para celebrar una garantía hipotecaria debe el garante ser propietario del bien que ofrece en garantía, o contar con autorización o poder del propietario para ejercer actos de disposición sobre el bien.

- Sin embargo, como se colige de los fundamentos señalados en la presente demanda, AGSER representaciones no era ni propietario ni contaba con poder del propietario para poder ofrecer en garantía el bien inmueble ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa.

- Lo descrito se subsume dentro de la causal de nulidad por contravenir el orden público y las buenas costumbres pues como nos menciona Fernando Vidal Ramírez, "está refiriendo esta causal a las normas prohibitivas (...) contenidas en los textos legales de conformidad con el mandato constitucional que precisa que nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe". Por lo señalado en los puntos precedentes, queda evidenciado que en el presente caso se está violentando una norma imperativa, en consecuencia, el Orden Público, por lo que, se solicita que el acto jurídico de mutuo con garantía hipotecaria y su posterior rectificación y ratificación deben ser declarados nulos, así como, los documentos que lo contienen por devenir en nulos en mérito a la causal invocada.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO. -

5.1. Código Civil

- El artículo V del título preliminar señala que “es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres”. En el presente caso el acto jurídico es contrario al orden público y buenas costumbres como se ha señalado en el apartado de fundamentos de hecho, pues contraviene mandatos expresos y normas prohibitivas de nuestro ordenamiento jurídico.

- El artículo 140 del Código Civil, que en la definición legal del acto jurídico señala que el bien materia de este deber física y jurídicamente posible para que el acto tenga validez y como se ha señalado en el presente caso el acto jurídico celebrado carece tanto del requisito de objeto jurídicamente posible, por no cumplir con los presupuestos establecidos por la norma; así como, el de fin licito, por haberse celebrado buscando un fin que no puede recibir amparo jurídico. Motivos por los que debe ser declarado nulo.

- El artículo 2001 inciso 1 del Código Civil, que establece el plazo prescriptorio de una nulidad de acto jurídico, dentro del cual me encuentro pues el plazo de 10 años establecido por este artículo aún no ha transcurrido; pues la hipoteca tiene como requisito de validez la inscripción en registros públicos y, en el presente caso la garantía hipotecaria entre AGSER representaciones y el señor Miguel Angel CUEVA FARFAN y esposa, se inscribió el 12 de enero del 2012; en consecuencia, el plazo para accionar su nulidad aun está vigente.

- El artículo 219 incisos 3, 4, 7 y 8 del Código Civil, referidos a las causales de nulidad del acto jurídico, cuando: Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible, cuando la ley lo declara nulo, cuando su fin sea
ilícito y cuando sea contrario a las normas que interesan al orden público y las buenas costumbres.

- El artículo 225 del Código Civil, en el sentido que debe peticionarse no solo la nulidad del acto jurídico sino además del documento que lo contiene.

- Artículo 1099, del Código Civil, el mismo que establece que, son requisitos para la validez de la hipoteca: 1Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble. En el caso de autos, el acto jurídico deviene en nulo, pues el mutuo con garantía hipotecaria carece de los requisitos de validez, establecidos por la propia norma.

5.2. <u>Jurisprudencia relevante al caso</u>

- La Casación 5453-2017 Lima, en su fundamento Décimo primero nos menciona que: *"(. ,) el fin lícito consiste en la orientación que se le dé a la manifestación de voluntad, esto es, que esta se dirija, directa y reflexivamente a la producción de efectos jurídicos, los cuales, obviamente, deben ser amparados por el*

derecho objetivo. ***Pero si la manifestación de voluntad no se dirige a la producción de efectos jurídicos que puedan recibir tal amparo, por cuanto la intención del o de los celebrantes que le da contenido, tiene una finalidad ilícita, es que se produce la nulidad absoluta del acto,*** *es decir la causa ilícita se configurará cuando en el aspecto subjetivo de la causa se haya incorporado motivos ilícitos, los cuales conllevan a la nulidad del acto."*

En el caso en concreto, se observa que AGSER representaciones S.A.C manifestó una voluntad que no puede recibir amparo jurídico al no ser el propietario del bien inmueble sobre el cual constituyo una garantía hipotecaria, ese acto persigue una finalidad ilícita y por ende debe ser declarado nulo.

La casación 338-2011 Arequipa, que en su fundamento Sétimo nos menciona lo siguiente:

"(...) c) El artículo 219 inciso 3 del Código Civil señala que el Acto Jurídico

es nulo cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. El objeto del negocio jurídico es físicamente imposible cuando en el plano de la realidad física, las reglas negociables no pueden ser ejecutadas; mientras que ***es jurídicamente imposible cuando en el plano de la realidad jurídica las reglas negociables no puede ser ejecutadas sea porque se dirigen a la consecuencia de un resultado jurídico no previsto por el ordenamiento jurídico o porque no se toman en cuenta algunos presupuestos exigidos por el propio ordenamiento jurídico para la obtención de un resultado(...)''***

En el presenta caso, no se toman en cuenta el presupuesto exigido por el ordenamiento jurídico para la celebración de una garantía hipotecaria, el cual es que la persona que ofrezca en garantía hipotecaria un bien inmueble debe ser el propietario del bien o una persona con poder expreso para poder celebrar este tipo de actos. AGSER representaciones S.A.C no cumple con este requisito por lo que el objeto materia del acto jurídico es jurídicamente imposible.

VI. MONTO DEL PETITORIO. -

Es inapreciable en dinero.

Vil. MEDIOS PROBATORIOS. -

Ofrezco el mérito de los medios de prueba siguientes:

1. Testimonio de Escritura Pública de Compraventa nro. 2084, emitido por la notaría del Dr. Javier de Taboada Vizcarra, de fecha 22 de

marzo del 2010; celebrado entre AGSER representaciones S.A.C e Interamericas Mining. S.A.C; con el cual se acredita que AGSER representaciones dejo de ser el propietario del bien ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa.

2. Testimonio de Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria nro. 3971, celebrado entre AGSER representaciones S.A.C y Miguel Ángel CUEVA FARFAN, emitida por la Notaría del Dr. César Fernández Dávila Barreda, de fecha 20 de octubre del 2011. Con la que se acredita la celebración del acto jurídico del cual se pretende la nulidad, además de acreditar que AGSER representaciones a sabiendas de que ya no era dueño del bien inmueble ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, constituye garantía hipotecaria.

3. Testimonio de Escritura Pública de Rectificación y Ratificación de Mutuo con Garantía Hipotecaria nro. 4953, celebrado entre AGSER representaciones S.A.C y Miguel Ángel CUEVA FARFAN, emitida por la Notaría del Dr. César Fernández Dávila Barreda, de fecha 27 de diciembre del 2011. Con la que se acredita la celebración del acto jurídico del cual se pretende la nulidad, además de acreditar que AGSER representaciones a sabiendas de que ya no era dueño del bien inmueble ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana que se encuentra inscrito en la partida registral nro. 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, lo ofrece en garantía mobiliaria.

4. Partida registral 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, correspondiente al bien ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana - Mollebaya. Que acredita la existencia de la Hipoteca celebrada entre AGSER representaciones S.A.C y Miguel Angel CUEVA FARFAN y que además en el asiento D00003 del rubro de gravámenes y cargas confirma que la celebración de la misma fue el 20 de octubre del 2011.

VIII. <u>ANEXOS.</u> <u>-</u>

1-A. Copia del DNI del demandante.

1 -B. Testimonio de Escritura Pública de Compraventa nro. 2084, emitido por la notaría del Dr. Javier de Taboada Vizcarra, de fecha 22 de marzo del 2010.

1-C. Testimonio de Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria

nro.

3971, celebrado entre AGSER representaciones S.A.C y Miguel Ángel CUEVA FARFAN, emitida por la Notaría del Dr. Miguel Ángel Linares Riveras, de fecha 20 de octubre del 2011.

1-D. Testimonio de Escritura Pública de Rectificación y Ratificación de Mutuo con Garantía Hipotecaria nro. 4953, celebrado entre AGSER representaciones S.A.C y Miguel Ángel CUEVA FARFAN, emitida por la Notaría del Dr. Miguel Ángel Linares Riveras, de fecha 27 de diciembre del 2011.

1-E. Partida registral 111493XX del registro de propiedad inmueble de Arequipa, correspondiente al bien ubicado en la carretera a socabaya - porción 01 del sector Santa Ana - Mollebaya.

1-F. Arancel por ofrecimiento de pruebas

1-G. Arancel por derecho de notificación (6)

PRIMER OTROSI: Que, de conformidad con el artículo 80° del Código Procesal Civil otorgo las facultades generales de representación contenidas en el artículo 74° del acotado cuerpo de leyes a favor de la abogada que autoriza XXXXXXXX, con Registro del Colegio de Abogados de Arequipa núm. XXXXXX, con domicilio procesal en XXXXXXXX, cercado de Arequipa; con casilla electrónica XXXXXXX, correo electrónico: XXXXXXXX@gmail.com y número telefónico: XXXXXXXX., dejando expresamente establecido que me encuentro perfectamente instruido de los alcances de representación que otorgo.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito que, **por única** vez, se notifique a los demandados, adicionalmente en el domicilio de su ficha RENIEC,

1) Miguel Ángel CUEVA FARFAN, domiciliado en XXXXXXXX, distrito de José Luis Bustamante y Rivera, provincia y departamento de Arequipa.

2) Madeleine María FLORES LAPADULA, domiciliada en XXXXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa.

Por lo tanto;

A usted, Señor Juez, solicito se sirva admitir a trámite la presente demanda, tramitaría conforme a su naturaleza y en su oportunidad declararla FUNDADA.

Arequipa,